

Årsredovisning

för

Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn

769612-1222

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Utsikten 1, Saltsjöqvarn, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:52 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus fördelat på två huskroppar med totalt 46 st lägenheter. Föreningen disponerar 46 bilplatser i ett garage beläget under Brf Utsikten 2. Garaget är en gemensamhetsanläggning.

Bostadsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 22 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 12 st 5 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök
- 1 st 7 rum och kök

Den totala lägenhetsarean uppgår till 4 493 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång uppgick till 66 600 000 kr, varav mark 15 600 000 kr och byggnad 51 000 0000 kr.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB gällande ekonomisk förvaltning. Föreningen har avtal med Ownit Broadband AB avseende tripple-play för TV/IT/Telefoni. Fastighetsskötare är MFS som också skött städningen via underentreprenör. Avtal har ingåtts med LW plåt AB om skötsel och skotning av tak och plåt.

Fastigheten har tillgång till TV via Bredbandsanslutningen eller som alternativ via den gemensamt med Utsikten2 drivna DVB-T/T2 anslutningen i antennuttaget.

MD

Föreningsfrågor

Föreningen har 73 (72) medlemmar fördelat på 46 lägenheter.

Under året har åtta (nio) överlåtelse skett till ett snittpris om 40 808 (39 082) kr/kvm.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Nyckeltal	2010	2009	2008
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	11 907	12 019	12 019
Genomsnittlig skuldränta %	3,51	4,75	4,90
Fastighetens belåningsgrad %	24,01	24,26	24,21
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	756	787	787
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	80,33	72,58	72,58

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna är oförändrade för 2011. Det nya avtalet med Ownit sänkte månadskostnaden för Trippleplay med 50 kronor. Omplaceringen av lån har sänkt föreningens kostnader och förbättringen användes till att konsolidera föreningens ekonomi. Elavgifterna som debiteras medlemmarna via föreningen har dock generellt drabbats av marknadens höjningar.

Räntebidrag

Föreningen har per 2007-12-07 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,77 %. Räntebidragen har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag 41 212 000 kr under 2007. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2010 utgår bidrag med 7 procent av bidragsunderlaget. Föreningen har erhållit räntebidrag med 137 608 kr för 2010.

År 2011 79 000 kr

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdår 2007. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende den del som är bostadstaxerad t.o.m värdeåret. Fr.om 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2010 till 1 277 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Verksamhet under året som gått

Fastighetsförsäkring och kollektiv bostadsrättstillägg har förnyats hos Moderna Försäkringar. Avtalet löper till och med 2011-04-30. Försäkringen är upphandlad tillsammans med Samfälligheten och övriga bostadsrättsföreningar och därmed mycket förmånlig.

Avtal om teknisk förvaltning har skett på löpande basis med MFS fastighetsservice AB enligt det gamla avtalet som gick ut 2009-08-20, avtalet är under omförhandling våren 2011 och städningen kommer att avtalas med ett annat företag då dagens avtal går ut augusti 2011. Avtal har slutits med LW Plåt AB inkluderande snöskottning av tak och plåtarbeten inkluderande en årlig besiktning av plåttaket. Stockholms Hisservice AB har ansvar för drift och skötsel av hissarna och under året har det varit ett par större fel, som i ett fall innebar stopp ett par dagar.

Fasaden har besiktigats genom styrelsens försorg i enlighet med NCCs krav på halvårsvisa besiktningar för att deras 10 åriga garanti skall gälla. Avtal har gjorts med NCC om besiktningsmetoden och fotodokumentation finns bevarat.

Elnätsavtal och elavtal har under året förlängts med Kundkraft AB och gäller till och med 2011-05-31.

Övernattningslägenheten i källaren har varit uthyrd i genomsnitt 6 nätter per månad. Översyn av inredning pågår och kommer under 2011 att förbättras.

Under året har styrelsens och föreningens fortsatta arbete inriktats mot att inrätta rutiner och system för driften av fastigheten, men också att hantera bygg och garantirelaterade frågor gentemot NCC.

Under året har arbeten med åtgärder av brister från garantibesiktning utförts på fastigheten och lägenheterna. Vissa anmärkningar har riktats mot fasaden där vi har haft fuktgenomslag invid altan i en lägenhet högst upp i 10.an, som åtgärdats av NCC. Det yttre fuktgenomslaget på fasad högs upp vid lägenheten 1091 i 12.an kvarstår trots påminnelser till NCC och skall åtgärdas våren 2011. I mars 2011 har en ny omgång reparationer av utestående garantianmärkningar genomförts, men fortfarande återstår problem kring balkonginglasningar och högt monterade toaletter. Nödutgångsskyltarna har trots stora ansträngningar ännu inte blivit åtgärdade.

Föreningen har omförhandlat 2/3 av lånen. Det innebär att 15.7 MSEK bundits på fem år till en ränta om 3.83% samt att 21.6 MSEK placerats till rörlig ränta.

Utrymmet under altanerna har inte iordninggjorts för cykelförråd då dels kostnaden översteg den av stämman godkända och dels behovet kunde lösas med inredning i befintligt förråd med cykelställ. I källaren har i cykelförrådet byggts ett service-/hobbyrum avsett för medlemmarna. Inredningen är inte färdig, men avser inkludera bl.a. kompressor för tryckluft för t.ex. cykelpumpning.

Lägenheterna har under året fått nya beteckningar i enlighet med det nationella lägenhetsregistret.

Föreningen har under året lanserat en uppdaterad hemsida, www.utsikten1.se, som tillåter bokningar av tvättstuga, relaxrum och gästlägenhet. Hemsidan innehåller information och hjälp för medlemmar och intressenter.

Under året har informationsblad delats ut till medlemmarna 5 gånger. Bland annat har information om regler för att undvika brand delats ut.

En gemensam städdag med korvgrillning hölls under våren och före jul arrangerades glöggmingel i gästlägenheten.

Underhållsplan

Föreningen har under året utarbetat en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig över de kommande 20 åren. Den kommer att publiceras på föreningens hemsida. För närvarande uppskattas det årliga underhållsbehovet till ca 160.000 kr per år.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet Sicklaön 37:52 ingår i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening som förvaltar ett antal gemensamhetsanläggningar som är helt eller delvis gemensamma för flertalet fastigheter i området Saltsjöqvarn. De består av bl.a. garagen Inloppet (omfattar ej vår Brf) och Utsikten, körvägar inklusive tunnel, grönområden, planteringar, VA anläggningar med pumpgrop, sopsugsanläggning, el och kabelnät samt tomrör för fiberoptiks kabel, samt miljöstation.

I Samfällighetsföreningen har varje Brf rätt att välja in en styrelsemedlem. Vår förening har representerats av Göran Wijkmark. Samfällighetens styrelse har hittills träffats varannan månad och har under året hanterat övertagandefrågor i samband med successiv överlämning från NCC. Under året har NCC överlämnat resterande delar till samfälligheten; kaj, brygga, lekpark och gräsmattor. Ett flertal av anläggningarna är av den typen att det normalt är ett kommunalt ansvar att hantera dem och därför har Nacka kommun uppvaktats och fn utreds hur kommunen skall kunna ta över ansvaret och därmed kostnaderna för dessa också. Övertagande av kajer och tunnel verkar mest troligt och skulle kunna ske under 2013 som det ser ut just nu.

Garagen har varit utsatta för stölder och ytterligare port har installerats till de boendes parkering och ytterligare åtgärder utreds som bl.a. inkluderat kameraövervakning.

Gatuparkeringen har fått nya regler, inte utan en viss turbulens, och nu måste både P-skiva och P-tillstånd användas samtidigt. Arbetet med tillstånden har hanterats av brf, som först efter ikraftträdande av de nya reglerna fick information.

Kostnaderna för gemensamhetsanläggningarna har varit svåra att beräkna då NCC hanterat mycket av administrationen kring dessa. När driften av samtliga gemensamhetsanläggningar tas över av Saltsjöqvarns Samfällighetsförening ökar möjligheten att kontrollera dessa kostnader.

Relaxrum och tvättstugan i vår fastighet ingår in en delägarförvaltd samfällighet mellan Brf Utsikten 1, Brf Utsikten 2 samt Brf Västra Hamnplan. En förvaltningsgrupp med representanter från varje förening finns utsedd och gruppen har haft flera möten för att diskutera skötsel och drift av anläggningen.

Verksamhet under kommande år

Förenings arbete kommer att fortsätta med att se över rutiner och besparingsmöjligheter samt bevaka garantifrågor och arbete.

Förhandlingar med NCC har under 2010 fortgått angående föreningens uppfattning om felaktig debitering av moms på garagehyran samt den ekonomiska planens riktighet. Frågan är ännu inte löst men skall inte ge upphov till några negativa ekonomiska överraskningar.

Föreningsstämma och Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma 2010-05-27, har styrelsen haft följande sammansättning:

Åke Raushagen	Ordförande
Jim Åkerlund	Ledamot
Peter M Piskula	Ledamot
Manne Skoog	Ledamot
Olle Ekelund	Ledamot
Jeanette Ström	Suppleant
Massoud Mowla	Suppleant
Mimmi Kovacs	Suppleant
Gun-Britt Jensen	Suppleant

Styrelsen har under året haft 8 (6)st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Niklas Jonsson

Valberedning

Carin Callerholm Sammankallande
Ann Christine Hutton Forsberg
Jonas Thurdin
Göran Wijkmark

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-08-01.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

503

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 603 085
årets vinst	623 455
	20 370

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	153 000
i ny räkning överföres	- 132 630
	20 370

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M
R

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 398 520	3 398 520
Hysesintäkter garage		483 595	311 951
Övriga rörelseintäkter	1	270 487	265 942
Summa nettoomsättning		4 152 602	3 976 413
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-60 091	-30 534
Driftskostnader	3	-1 390 130	-1 410 518
Administrationskostnader	4	-122 165	-118 616
Personalkostnader	5	-34 328	-29 981
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 606 714	-1 589 649
Avskrivning byggnad	6	-172 660	-158 272
Summa avskrivningar		-172 660	-158 272
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 373 228	2 228 492
Ränteintäkter		2 740	4 657
Räntebidrag		137 608	196 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 890 121	-2 563 088
Summa kapitalnetto		-1 749 773	-2 361 849
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		623 455	-133 357
Inkomstskatt		0	-1 146
ÅRETS RESULTAT		623 455	-134 503

ES

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	182 408 557	182 581 217
Mark	7	39 000 000	39 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		221 408 557	221 581 217
Summa anläggningstillgångar		221 408 557	221 581 217
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 836	0
Övriga fordringar		152 279	70 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	145 952	203 447
Avräkningskonto förvaltare		1 048 765	872 957
Summa kortfristiga fordringar		1 361 832	1 146 592
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		31 438	10 355
Summa kassa och bank		31 438	10 355
Summa omsättningstillgångar		1 393 270	1 156 947
SUMMA TILLGÅNGAR		222 801 827	222 738 164

ES

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		167 945 000	167 945 000
Föreningens fond för yttre underhåll		430 241	207 041
Summa bundet eget kapital		168 375 241	168 152 041
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-603 085	-245 382
Årets resultat		623 455	-134 503
Summa fritt eget kapital		20 370	-379 885
Summa eget kapital		168 395 611	167 772 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	53 500 000	54 000 000
Summa långfristiga skulder		53 500 000	54 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		188 191	76 170
Skatteskulder		1 146	2 109
Övriga skulder		11 468	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	705 411	887 729
Summa kortfristiga skulder		906 216	966 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 801 827	222 738 164
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		54 000 000	54 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning byggnad skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Årets avskrivningar uppgår till 172 660 kr. Planerad avskrivningar för nästa år uppgår till 187 048 kr

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Intäkt gästlägenhet	14 950	12 905
Elavgifter	112 728	43 113
Kabel-TV/Bredbandsavgifter	117 300	138 000
Övriga intäkter	-4 492	1 924
Tvättstuga/bastu mm	30 000	70 000
	270 486	265 942

RS

2 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Reparationer hiss	5 664	6 273
Hiss, besiktning	4 353	2 063
Löpande reparationer	34 672	21 073
Reparationer tvättst	6 646	0
Hiss, serviceavtal	5 715	1 125
Trädgårdskostnader	3 042	0
	60 092	30 534

3 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	110 100	110 006
Städning utöver avta	0	194
Gemensamhetsanläggni	280 150	429 114
El	384 647	308 415
Uppvärmning	424 450	389 199
Fastighetsförsäkring	24 615	23 069
Kabel-TV/Bredband	110 400	138 285
Förbrukningsinvent.	16 975	740
Förbrukningsmaterial	10 324	9 621
Lokalhyra	0	1 875
Snöröjning/sandning	28 469	0
	1 390 130	1 410 518

4 Adminstrationskostnader

	2010	2009
Telefon & porto	5 847	6 404
IT-kostnader	1 088	1 088
Revisionsarvode	24 000	18 225
Arvode förvaltning	74 376	67 500
Övr administrationsk	9 104	3 763
Kreditupplysning	1 350	1 514
Föreningsavgifter	1 400	2 800
Övr främmande tjänst	0	17 322
Dröjsmålsavg skatter	5 000	0
	122 165	118 616

5 Personalkostnader

	2010	2009
Styrelsearvode	24 400	25 000
Sociala kostn arvode	9 928	4 981
	34 328	29 981

6 Byggnad

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 895 000	182 895 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 895 000	182 895 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-313 783	-155 511
Årets avskrivningar	-172 660	-158 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-486 443	-313 783
Utgående balans	182 408 557	182 581 217
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	14 400 000
	66 600 000	74 400 000

7 Mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 000 000	39 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 000 000	39 000 000
Utgående balans	39 000 000	39 000 000

8 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

	2010-12-31	2009-12-31
UBC Ekonomisk förvaltning	0	19 463
Moderna försäkringar	8 205	8 205
Ownit	27 600	27 600
Hiss-service	4 440	3 375
Telia	171	0
Elkostnader - boende 2009	0	40 150
Upplupna hyresinkoms garage	92 539	86 088
Upplupna räntebidrag	12 996	18 566
	145 951	203 447

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 945 000	207 041	-245 381	-134 503
Disposition av föregående års resultat:		223 200	-357 703	134 503
Årets resultat				623 455
Belopp vid årets utgång	167 945 000	430 241	-603 084	623 455

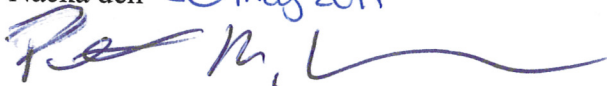
10 Skulder till kreditinstiut

	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank ffd.20150925 rta 3,83 %	15 700 000	21 600 000
Swedbank ffd 20101126 rta 4,89 %	0	16 200 000
Swedbank ffd 20111126 rta 4,96 %	16 200 000	16 200 000
SEB, rörlig ränta, rta 2,32% 20101231	5 400 000	0
SEB, rörlig ränta, rta 2,37% 20101231	16 200 000	0
	53 500 000	54 000 000

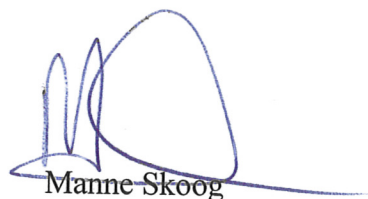
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Elkostnad	47 100	57 981
Garantibesiktning fasad	0	5 484
Revisionskostnader	0	4 375
Hiss-reparation	0	2 253
Telefonkostnade	0	69
Fastighetsskötsel	9 175	9 175
Värmekostnad	58 647	48 220
Gemensamhetsanläggning	50 923	100 000
Förbrukningsmaterial	170	0
Snöröjning	1 094	0
Upplupna rev.arvoden	14 225	13 600
Upplupna styrelsearv	43 043	20 943
Upplupna soc.avgift	13 006	3 800
Upplupna utg.räntor	218 986	350 691
Förskottsbet. intäkt	249 041	271 137
	705 410	887 728

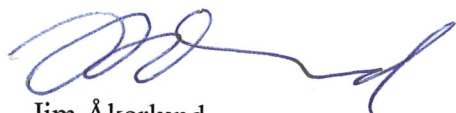
Nacka den 20 maj 2011



Peter M Piskula



Manne Skoog

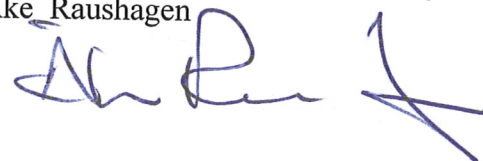


Jim Åkerlund

Åke Raushagen




Olle Ekelund



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn

Org nr 769612-1222

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2011


Niklas Jonsson
Godkänd revisor